

Bostadsrättsföreningen Citymunken

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Citymunken

Org.nr: 769611-0217

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Citymunken, 769611-0217, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Niklas Grabowski	2026
Ledamot	Carl Lejon	2026
Ledamot	Rasmus Mononen	2026
Ledamot	Maria Nilsson	2026
Ledamot	Erik Årman Assargård	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Simon Gabrielsen och Matilda Schlyter.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Lars Niklas Grabowski i förening med en av ledamöterna.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Munken 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress Munkgatan 3.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok
8 st	2 st	6 st	8 st

Total tomtarea:	591	kvm
Total bostadsarea:	1 484	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 484	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-14.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	KS Städ & Fönsterputs
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 174 kr (34 419 kr 2024) och planerat underhåll för 165 875 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 393 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 265 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 474	1 475	1 354	1 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	147	- 252	- 300
Förändring av underhållsfond	227	386	5	-3
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	31	2	-34	-55
Sparande kr/kvm	286	262	244	213
Soliditet, %	78	78	77	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	981	981	891	824
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	929	929	845	786
Driftkostnad kr/kvm	405	430	379	420
Energikostnad kr/kvm	229	230	212	198
Ränta kr/kvm	142	171	155	49
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	265	260	255	250
Skuldsättning kr/kvm	4 863	4 912	5 010	5 437
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 863	4 912	5 010	5 437
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7
Snittränta (%)	2.92	3.47	3.1	0.9

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 979 288	2 541 724	- 7 820 172	146 992
Disposition enligt föreningsstämma			146 992	-146 992
Avsättning till underhållsfond		393 000	-393 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-165 875	165 875	
Årets resultat				16 767
Vid årets slut	31 979 288	2 768 849	- 7 900 305	16 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 673 180
Årets resultat före fondändring	16 767
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 393 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	165 875
Summa över/underskott	- 7 883 538

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 883 538
Totalt	- 7 883 538

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 379 352

1 379 352

Övriga rörelseintäkter

3

94 727

95 267

Summa rörelseintäkter

1 474 079

1 474 619

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-811 648

-673 028

Övriga kostnader

5

-124 308

-96 933

Personalkostnader

6

-77 274

-75 304

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-241 116

-241 116

Summa rörelsekostnader

-1 254 346

-1 086 381

RÖRELSERESULTAT

219 733

388 238

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 453

12 019

Räntekostnader och liknande resultatposter

-210 419

-253 265

Summa finansiella poster

-202 966

-241 246

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

16 767

146 992

RESULTAT FÖRE SKATT

16 767

146 992

ÅRETS RESULTAT

16 767

146 992



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	33 156 417	33 397 533
Summa materiella anläggningstillgångar		33 156 417	33 397 533
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 156 417	33 397 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 848	0
Övriga fordringar		38 581	32 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 421	77 539
Summa kortfristiga fordringar		123 850	110 397
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 127 312	1 036 753
Summa kassa och bank		1 127 312	1 036 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 251 162	1 147 150
SUMMA TILLGÅNGAR		34 407 579	34 544 683



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 979 288	31 979 288
Underhållsfond		2 768 849	2 541 724
Summa bundet eget kapital		34 748 137	34 521 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 900 305	-7 820 172
Årets resultat		16 767	146 992
Summa fritt eget kapital		-7 883 538	-7 673 180
SUMMA EGET KAPITAL		26 864 599	26 847 832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	7 216 821	0
Summa långfristiga skulder		7 216 821	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 216 821	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		0	7 289 351
Leverantörsskulder		22 433	92 174
Skatteskulder		2 931	3 749
Övriga skulder		269	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	300 526	311 577
Summa kortfristiga skulder		326 159	7 696 851
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		326 159	7 696 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 407 579	34 544 683



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		219 733	388 238
Avskrivningar		241 116	241 116
Summa		460 849	629 354
Erhållen ränta		7 453	12 019
Erlagd ränta		-210 419	-253 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		257 883	388 108
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-13 453	-37 260
Förändring av rörelseskulder		-81 342	4 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 088	354 949
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		7 216 821	7 289 351
Amortering av låneskulder		-7 289 351	-7 434 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 530	-145 000
Årets kassaflöde		90 558	209 949
Likvida medel vid årets början		1 036 754	826 805
Likvida medel vid årets slut		1 127 312	1 036 754



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 379 352	1 379 352
Totalt årsavgifter och hyror	1 379 352	1 379 352

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 721	13 313
Överlåtelseavgifter	2 940	4 059
Övriga intäkter	1 746	1 575
Kommunikation	76 320	76 320
Totalt övriga rörelseintäkter	94 727	95 267



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	57 563	52 316
Uppvärmning	202 076	215 350
Vatten och avlopp	79 674	74 045
Avfallshantering	21 093	29 643
Teknisk förvaltning	84 287	80 153
Serviceavtal	4 375	4 287
Besiktningsskostnader	0	918
Systematiskt brandskyddsarbete	9 019	43 415
Bredband	53 536	52 712
Kabel-TV	27 953	27 826
Försäkringar	17 184	15 211
Förbrukningsmaterial	3 463	3 613
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 376	39 120

601 599 **638 609**

Reparationer

Hiss	8 243	6 797
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 875	811
Markytor	8 160	0
Klottersanering	0	3 770
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 738	2 284
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 034	3 053
VA & sanitet, installationer	0	-2 350
Värme, installationer	12 124	20 053

44 174 **34 419**

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	85 000	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 375	0
Markytor	71 500	0

165 875 **0**

Totalt fastighetskostnader

811 648 **673 028**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 780	4 780
Förvaltningskostnader	84 684	65 854
Revision	25 300	23 350
Tele och post	2 400	1 351
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 500	0
Bankkostnader	844	799
Övriga externa kostnader	800	800

Totalt övriga kostnader

124 308 **96 933**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 474	18 004

Totalt personalkostnader

77 274 **75 304**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025

241 116

2024

241 116

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

241 116

241 116

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

13 800 000

13 800 000

Summa:

13 800 000

13 800 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

23 694 967

23 694 967

Mark

12 420 358

12 420 358

Utgående anskaffningsvärden

36 115 325

36 115 325

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 717 792

- 2 476 676

Årets avskrivning på byggnader

- 241 116

- 241 116

Utgående avskrivningar

-2 958 908

-2 717 792

Utgående redovisat värde

33 156 417

33 397 533

Varav

Byggnader

20 736 059

20 977 175

Mark

12 420 358

12 420 358

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

20 800 000

15 600 000

Taxeringsvärde mark

21 600 000

23 000 000

42 400 000

38 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

42 400 000

38 600 000

42 400 000

38 600 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

81 421

77 539

Summa

81 421

77 539

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 127 312

1 036 754

Summa

1 127 312

1 036 754

Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

72 560

7 289 351

Förfaller 2-5 år från balansdagen

7 144 261

0

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

7 216 821

7 289 351



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2028-04-25	2,82 %	7 216 821	0
Nordea	Löst		0	5 089 351
Nordea	Löst		0	2 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 216 821	7 289 351
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-7 289 351
			7 216 821	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	75 304
Upplupna räntekostnader	18 656	39 373
Förutbetalda intäkter	122 224	118 958
Upplupna revisionsarvoden	24 950	23 400
Upplupna kostnader	57 421	54 542
Summa	300 526	311 577



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Niklas Grabowski
Ordförande

Carl Lejon
Ledamot

Rasmus Mononen
Ledamot

Maria Nilsson
Ledamot

Erik Årman Assargård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 08:16

SENT BY OWNER:

Elin Nordström • 11.05.2026 09:56

DOCUMENT ID:

SkyhiWJyfx

ENVELOPE ID:

ryy3sW1yMl-SkyhiWJyfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Citymunke
n.pdf

15 pages

SHA-512:

d8a9dbf55b8799527ef7e5fcb7550c2727e8ccf02908e6f
93d2fe7ee2440ae73cf94dd0c60cdc4c10c79751c5699a
89aad8c1f04061406bd35f07cd66ce91132

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS NIKLAS GRABOWSKI	 Signed	11.05.2026 10:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/04/15)
	Authenticated	11.05.2026 09:59	Low	
Max Erik Årman Assargård	 Signed	11.05.2026 11:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/11/12)
	Authenticated	11.05.2026 11:24	Low	
KARIN MARIA NILSSON	 Signed	11.05.2026 17:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/19)
	Authenticated	11.05.2026 17:16	Low	
Carl Lejon	 Signed	13.05.2026 14:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/09/06)
	Authenticated	11.05.2026 13:14	Low	
CLAES RASMUS MONONE N	 Signed	13.05.2026 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/04/30)
	Authenticated	13.05.2026 14:51	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	14.05.2026 08:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
	Authenticated	13.05.2026 18:37	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Citymunken, org.nr 769611-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Citymunken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Citymunken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2026



RB BRF Citymunken.pdf

(115551 byte)

SHA-512: 5d641255fb9c7b856f148990eab630c0dbc55
e53349217995b30696ecf010b8ee1483e81cb0e59644cb
991065f3afdae6f1b50489bd04f8c79b9bb8732218f86

Underskrifter

2026-05-14 08:16:44 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse för ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

837c3c0fb9076bab8543fc33cd2a39de0d8373e84032327e1fad81d613dfaf97e5451d00784bad54688835822450534a88a10908cc1d686c94451ebf8c169f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

